



Droit de partage sur maison indivision divorce

Par coco58mike85

bonjour,

nous allons divorcer et nous avons des maisons en investissement locatif que nous avons achetées après le mariage mais nous souhaitons garder ces maisons en investissement locatif après le divorce.
Donc nous allons passer les maisons en indivision.

notre question est de savoir si on doit payer les droits de partage qui sont de 1.1% sur ces maisons qui sont passées en indivision...

Car nous avons contacté plusieurs notaires et certains notaires nous disent qu'il n'y a pas de droit de partage sur une maison en indivision car la maison est déjà mis en indivision ou alors d'autres notaires nous disent qu'il y aura quand même le droit de partage de 1.1%

2eme question ; sur la résidence principale (qui a aussi été acquis apres le mariage sans contrat de mariage) ; si l'un des 2 conjoints garde la maison et rachete la part de l'autre : les frais de 1.1% de droit de partage sont dû?

Merci d'avance

Par Henriri

Hello !

CocoMike, ça dépend de votre contrat de mariage et de l'historique de vos achats immobiliers (notamment des sources identifiées ou pas de leur achat après mariage...

Vouloir "passer les maisons en indivision" sous-entend que telle(s) de ces maisons serait(ent) le(s) bien(s) propre(s) d'un des deux membres de votre couple. Que disent vos actes d'achat ? Or sauf si vous avez un contrat de mariage particulier et/ou si telle maison a été notamment (cf acte) achetée avec de la l'argent venu en propre à un des deux membres du couple, ces maisons sont déjà en indivision...

Lecture : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F835>

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,

J'ai trouvé pour vous cette page :
<https://paris.notaires.fr/fr/actualites/des-epoux-communs-en-biens-sont-ils-assujettis-au-droit-de-partage-en-vendant-leur-maison-avant-leur#>

Elle pourra sans doute vous éclairer, avant de poser la question à votre notaire.

Il manque pas mal d'informations sur votre situation exacte et le statuts de ces biens pour pouvoir vous répondre précisément ici .

Par coco58mike85

merci pour vos réponses ,

mariage sans contrat de mariage ; maison achetée ensemble après le mariage .

sur internet et avec les liens que vous avez mis ; je vois que un bien en indivision est déjà divisé et donc pas de frais de séparation lors du divorce pour ce bien . mais pourquoi certains notaires disent le contraire ? je suis totalement perdu je n'arrive pas à trouver la vraie information qui confirme exactement qui a raison ..

Par yapasdequoi

Parce que votre bien n'est pas en indivision avant le divorce. Il est propriété de la communauté....
Et si vous voulez le garder après le divorce, il faut rédiger une convention d'indivision à l'occasion du partage.

Mais puisqu'on vous dit que l'indivision est une mauvaise idée ??? Vous persistez uniquement pour ne pas payer 1,1% ?

Si c'est le cas... le fisc vous redressera tôt ou tard pour abus de droit fiscal.

Par Henriri

(suite)

Yapasdequoi, je veux bien évidemment qu'à l'occasion d'un divorce il puisse être établie une "convention d'indivision", mais durant la "communauté" du mariage (sans contrat et sans achat avec des fonds propres d'un membre du couple comme déjà évoqué) il y a déjà "indivision" de fait (situation où deux personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien ; ici les biens du couple ne sont pas particulièrement affectés à madame ou monsieur). Je dirais que lors d'un divorce une éventuelle "convention d'indivision" ne la crée pas, elle la confirme et la prolonge alors que la communauté cesse. D'ailleurs l'art 267 du CC traite des différents devenir des biens du couple dont un est le maintien de l'indivision justement. Non ? Les autres options étant la vente, ou la soulte pour sortir de l'indivision.

A+

Par yapasdequoi

Henriri ici n'est pas le lieu d'un cours sur l'indivision ou le divorce.

Par Henriri

Hello !

Oui c'est vrai Yapasdequoi, c'est un forum d'accès au droit, dans un but de compréhension et d'entraide.

Je note que le lien que vous avez fourni considère aussi l'indivision des biens dans la communauté d'un couple dans son paragraphe "Bon à savoir": "Les époux peuvent décider de ne pas procéder au partage dans la convention de divorce et de rester dans l'indivision en rédigeant obligatoirement une convention d'indivision". La convention ne crée pas mais maintient l'indivision des biens immobiliers notamment (pas de frais de partage).

CocoMike dans le lien de Yapasdequoi je ne vois pas bien comment "vous voyez qu'un bien en indivision est déjà divisé et donc pas de frais de séparation lors du divorce pour ce bien". S'il est en indivision il n'est pas déjà divisé... et s'il est divisé avant le divorce (donc frais de partage) il n'y aura effectivement pas ces frais une seconde fois lors du divorce.

Si vous optez pour une convention d'indivision de vos biens immobiliers vous aurez à payer les frais d'établissement de cette convention par un notaire (acte authentique) et les frais de publicité foncière. Contactez votre notaire pour faire évaluer ces différents frais.

A+

Par yapasdequoi

Le lien fourni "Bon à savoir" précise :
"Une fois leur divorce prononcé, leurs biens communs seront indivis. "

CQFD.

Par Henriri

(suite)

Qu'après le divorce (avec convention d'indivision) il soit dit dans ce lien que les biens seront* en indivision s'entend par opposition à l'absence de convention où alors il aurait été dit que les biens seront* partagés. Mais le lien annonce d'emblée que les époux peuvent décider de ne pas procéder au partage et de rester* dans l'indivision en rédigeant une convention d'indivision...

* On peut combiner ces deux versions en "resteront"

D'autres présentations du sujet (encore en termes de maintien de l'indivision après divorce si convention) :

[url=https://indivision.ooreka.fr/comprendre/divorce-et-indivision]https://indivision.ooreka.fr/comprendre/divorce-et-indivision[/url]

<https://www.indivision-patrimoine.fr/indivision-lors-dun-divorce-tout-ce-qui-faut-savoir/#Convention-dindivision-et-divorce>

Les biens immobiliers d'un couple sont déjà en indivision par définition si j'ose dire (sauf cas déjà évoqués), une éventuelle convention permet de choisir d'y rester après le divorce.

D'autres avis ?

A+